TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 283/2023/DS-GĐT

Ngày: 17/11/2023

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

***Với thành phần Hội đồng xét xử giám đốc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Thủy

Ông Tô Chánh Trung

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Trần Hữu Bằng, Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Sơn, Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lý Thanh T**, sinh năm 1975. Địa chỉ: XC, phường TB, Quận Z, Thành phố J.

2. Bị đơn:

2.1. Bà **Nguyễn Thị Kim D**, sinh năm 1965. Địa chỉ: 11 BX, phường BT, Quận Z, Thành phố J.

2.2. Ông **Nguyễn Đình Quốc K**, sinh năm 1981. Địa chỉ: Tổ Y, BL, VH, thành phố T, tỉnh K.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Bà Trương M, sinh năm 1972;

3.2. Bà Trương Mỹ L, sinh năm 1973 (đã chết 29/12/2020). *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L*: Anh Ngô Thiên Q, sinh năm 2000.

Cùng trú tại địa chỉ: XC, phường TB, Quận Z, Thành phố J.

3.3. Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Quản lý Bất động sản SR. Địa chỉ: 68 NH, phường B, Quận Z, Thành phố J.

3.4. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1990. Địa chỉ: 258/38 Nguyễn Công Trứ, phường TB, Quận Z, Thành phố J.

3.5. Ông Nguyễn Trọng M1, sinh năm 1973. Địa chỉ: 68 NH, phường B, Quận Z, Thành phố J.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 21/8/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Lý Thanh T và người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Phương D trình bày:

Ngày 16/8/2019, ông Lý Thanh T (bên bán, chuyển nhượng, gọi tắt là bên A) và ông Nguyễn Đình Quốc K, bà Nguyễn Thị Kim D (bên mua, nhận chuyển nhượng, gọi tắt là bên B), có sự chứng kiến của ông Nguyễn Trọng M1 (bên môi giới) ký kết Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất *(sau đây viết là hợp đồng đặt cọc)* với những nội dung chính là:

- Đối tượng của hợp đồng là toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số XC, phường TB, Quận Z, Thành phố J *(sau đây viết là Nhà đất số XC)* theo Bằng khoán điền thổ số 2087, có diện tích đất là 81m², diện tích xây dựng là 81m²;

- Giá mua bán là 30.600.000.000 đồng; đặt cọc 5.000.000.000 đồng, bên B chuyển trước 50.000.000 đồng, ngày 17/8/2019 chuyển tiếp 450.000.000 đồng, chậm nhất là ngày 26/8/2019, thanh toán 4.500.000.000 đồng;

- Khi bên A hoàn tất xong tất cả thủ tục, giấy tờ hồ sơ và ký công chứng mua bán thì bên B sẽ chuyển 24.500.000.000 đồng; khi bàn giao nhà và hoàn thành mọi thủ tục chuyển nhượng thì bên B giao nốt số tiền 1.100.000.000 đồng còn lại.

- Nếu hợp đồng không thực hiện được do lỗi của bên A thì bên A phải hoàn trả cọc và bồi thường cho bên B số tiền tương đương tiền cọc; nếu do lỗi bên B thì bên B mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A.

- Ngoài ra, hợp đồng còn điều khoản về phí môi giới.

Sau khi ký hợp đồng nêu trên, bà D biết ông Lý Thanh T còn 02 người chị là bà Trương Mỹ L và bà Trương M nên các bên bổ sung Điều 5 vào hợp đồng, bên A gồm ông Lý Thanh T, bà Trương Mỹ L, bà Trương M; bên B gồm ông Nguyễn Đình Quốc K, bà Nguyễn Thị Kim D và bên môi giới là ông Nguyễn Trọng M1, tất cả những người này đã ký, ghi rõ họ tên vào hợp đồng.

Thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị Kim D đã chuyển 5.000.000.000 đồng đặt cọc cho ông Lý Thanh T, bà Trương Mỹ L, bà Trương M; thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Nhà đất số XC do Công ty TNHH Đo đạc- Thiết kế - Xây dựng và Xử lý môi trường G *(sau đây viết là Công ty G)* thực hiện với chi phí là 200.000.000 đồng theo Hợp đồng tư vấn và dịch vụ ký ngày 20/8/2019 với bà Nguyễn Thị Kim D.

Ngày 23/12/2019, Phòng Quản lý đô thị Quận Z có Văn bản số 428/QLĐT-QHXD gửi ông Lý Thanh T, cung cấp thông tin quy hoạch tại khu đất số XC. Ngày 07/01/2020, Ủy ban nhân dân (*sau đây viết tắt là UBND*) Quận Z cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất *(sau đây*

viết tắt là GCNQSDĐ) đối với Nhà đất số XC cho ông Lý Thanh T (số CR 779650), bà Trương Mỹ L (số CR 779649), bà Trương M (số CR 779648).

Ngày 12/6/2020, bà D có Thông báo số 01 gửi ông T, bà L, bà M với nội dung ngày 08/6/2020, bà đã gặp, yêu cầu ông T khiếu nại Văn bản số 428, nhưng ông T không đồng ý. Vì vậy, nếu căn nhà không bị quy hoạch và cho xây dựng kiên cố thì bà tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký; nếu cơ quan chức năng không chấp nhận những nội dung trên thì bà yêu cầu ông T, bà L, bà M trả lại số tiền đã đặt cọc là 5.000.000.000 đồng.

Ngày 20/7/2020, ông T có thư thông báo gửi bà D với nội dung ông đã nhiều lần mời bà D đến phòng công chứng để thực hiện việc ký kết hợp đồng nhưng bà D không đến, gây thiệt hại cho ông. Ngày 12/6/2020, bà D, ông K thông báo bằng văn bản sẽ không thực hiện việc mua nhà. Vì vậy, bằng văn bản này, ông thông báo hủy hợp đồng đã ký ngày 16/8/2019.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc là 5.000.000.000 đồng.

Nguyên đơn không đồng ý với việc bị đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu nguyên đơn phải hoàn trả lại 5.000.000.000 đồng tiền cọc, vì:

- Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, ngày 10/8/2019 nguyên đơn đã giao cho ông Nguyễn Trọng M1 (bên môi giới nêu trên) văn bản Xác nhận số 186/XN-QLĐT ngày 8/6/2015 của Phòng Quản lý đô thị Quận Z *(sau đây gọi tắt là Văn bản số 186)*, có nội dung xác nhận Nhà đất XC được phép xây dựng 5 tầng, nhà nằm trên hẻm quy hoạch 6m40 - 8m10, nội dung của hợp đồng đặt cọc ghi nhận bên mua đã biết rõ về tình trạng pháp lý của căn nhà. Mặt khác, sau khi nhận được văn bản số 428, bị đơn vẫn thỏa thuận sẽ tiếp tục thanh toán tiền và hẹn nguyên đơn đi công chứng làm thủ tục mua bán nhà; nhận bản photo giấy chủ quyền nhà để làm thủ tục vay ngân hàng. Điều này chứng tỏ bị đơn biết rõ tình trạng căn nhà, nên không thể có việc nhầm lẫn hay lừa dối.

- Sự chênh lệch về diện tích căn nhà giữa Giấy chứng nhận với bằng khoán điền thổ là sự kiện khách quan mà bên mua phải nhận thức rõ. Diện tích căn nhà ghi trong hợp đồng đặt cọc là 81m² căn cứ theo giấy tờ do chế độ cũ cấp. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận, diện tích căn nhà có tăng hay giảm là do cơ quan nhà nước đo vẽ, nguyên đơn không cố tình cung cấp sai thông tin, bên mua không nhầm lẫn về nội dung này. Mặt khác, căn nhà được bán theo toàn bộ hiện trạng chứ không tính theo đơn giá m².

- Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, ông Lý Thanh T, bà Trương M và bà Trương Mỹ L là những người được thừa kế căn nhà theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 1172/2017/QĐST-DS ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố J (*sau đây gọi tắt là Quyết định số 1172/2017/QĐST-DS*), nên là chủ thể có quyền giao kết hợp đồng đặt cọc. Bên mua biết rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì căn nhà đang trong thời gian làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và vẫn chấp nhận ký hợp đồng. Pháp luật dân sự về đất đai, nhà ở không quy định hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất phải công chứng, chứng thực. Do đó, hợp đồng đặt cọc ký ngày 16/8/2019 là hợp pháp. Chỉ khi nào tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà bên bán không phải là chủ sở hữu hoặc tài sản mua bán không có giấy chứng nhận thì mới sai quy định. Các bên nhận thức rõ điều này nên tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc có

ghi "*Khi bên bán hoàn tất xong tất cả các thủ tục, giấy tờ hồ sơ và ký công chứng mua bán...*".

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim D và người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Hồng Quân và ông Nguyễn Xuân Thành trình bày:

Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/8/2019 vô hiệu, vì:

- Tại hợp đồng đặt cọc, các bên xác định đối tượng của hợp đồng là "*toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất tại XC, phường TB, Quận Z, Thành phố J*". Khi ký hợp đồng đặt cọc, bên bán chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận. Nhận thức của các bên tại thời điểm giao kết hợp đồng về tài sản là không đầy đủ, phù hợp theo quy định của pháp luật dẫn đến có sự nhầm lẫn trong việc xác định tài sản.

- Trong hợp đồng các bên xác định diện tích thửa đất là 81m^2, diện tích nhà ở là 81m^2. Tuy nhiên, theo nội dung các Giấy chứng nhận được cấp mới, thì diện tích thửa đất chỉ có 74,4m², diện tích nhà chỉ có 73,5m². Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên đã nhầm lẫn khi xác định diện tích của toàn bộ tài sản là đối tượng của hợp đồng trên giấy tờ tại thời điểm ký kết hợp đồng với diện tích thực tế được cấp GCNQSDĐ.

- Khi ký kết hợp đồng, các bên thỏa thuận đặt cọc chỉ là một phương thức thanh toán cụ thể tại Đợt 1, thể hiện tại Điều 2 của Hợp đồng. Hơn nữa, nội dung các điều khoản của hợp đồng không hướng đến mục đích giao dịch là đặt cọc mà hướng đến mục đích là giao dịch mua bán, chuyển nhượng. Các bên đã có sự nhầm lẫn khi không xác định rõ ràng mục đích giao kết hợp đồng.

- Tại Điều 3 của Hợp đồng, bên bán cam kết *"Bất động sản nêu trên thuộc sở hữu của Bên A, nhà ở và thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật"*. Các giấy tờ như Bằng khoán điền thổ, Quyết định số 1172/2017/QĐST-DS, Quyết định số 2147/QĐ-CTHADS ngày 10/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố J (*sau đây gọi tắt là Quyết định số 2147/QĐ-CTHADS*) không phải là giấy tờ pháp lý để xác định bên bán là chủ sở hữu tài sản hay xác định điều kiện để tài sản được chuyển nhượng. Các bên các bên đã có sự nhầm lẫn khi xác định đối tượng của hợp đồng là tài sản thuộc sở hữu của bên bán và thuộc trường hợp được chuyển nhượng.

- Trong quá trình thực hiện hợp đồng, đã phát sinh các sự kiện làm thay đổi đối tượng của hợp đồng, cụ thể: Diện tích căn nhà và thông tin về quy hoạch sử dụng đất có thay đổi; bên môi giới và bên bán đều cho biết thửa đất không bị quy hoạch nhưng thực tế nhà đất nằm hoàn toàn trên quy hoạch hẻm nên bị hạn chế xây dựng. Đối tượng của hợp đồng đã bị giới hạn, thay đổi so với hiện trạng mà bên mua đã được xem trước khi các bên ký kết hợp đồng. Vì vậy, hợp đồng không thực hiện được. Mặt khác, trong buổi làm việc hòa giải gần nhất thì phía nguyên đơn mới giao nộp Văn bản số 186 về việc xác nhận quy hoạch đối với Nhà đất số XC. Như vậy, ông T đã không trung thực, gây thiệt hại cho bên mua.

- Theo nội dung Quyết định số 1172/2017/QĐST-DS thì tài sản nêu trên là tài sản sở hữu theo phần. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, đối tượng của hợp đồng chưa được cấp giấy chứng nhận và đang bị kê biên theo Quyết định số 3011/QĐ-CTHADS ngày 17/9/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố J. Đến ngày 10/9/2019, Cục Thi

hành án dân sự Thành phố J mới ban hành Quyết định số 2147/QĐ-CTHADS về việc giao tài sản cho người được thi hành án cho ông Lý Thanh T, bà Trương M và bà Trương Mỹ L. Tại hợp đồng đặt cọc, các bên cam kết *"Bất động sản nêu trên thuộc sở hữu của Bên A, nhà ở và thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật"* là không đúng sự thật. Khi ký hợp đồng, bên bán không có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi để thực hiện giao kết hợp đồng đặt cọc để ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng toàn bộ căn nhà.

- Tại hợp đồng đặt cọc, các bên xác định đối tượng của Hợp đồng là "*toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số XC*". Bản chất của việc các bên ký hợp đồng đặt cọc là hứa mua hứa bán đối với tài sản nêu trên và các bên xác định thỏa thuận đặt cọc chỉ là một phương thức thanh toán cho việc mua bán tài sản. Hơn nữa, tại thời điểm ký kết hợp đồng, toàn bộ tài sản nêu trên đang bị kê biên để thi hành án nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương M, bà Trương Mỹ L phải hoàn trả cho bị đơn 5.000.000.000 đồng đặt cọc đã nhận.

Về yêu cầu buộc nguyên đơn, bà M, bà L hoàn trả 200.000.000 đồng chi phí làm giấy chứng nhận, bị đơn xin rút lại và tự nguyện chịu chi phí này.

Bị đơn ông Nguyễn Đình Quốc K và vợ là bà Trương Thị Thu V trình bày:

Trong suốt quá trình trao đổi giữa các bên, ông Lý Thanh T không thông báo cho ông K, bà D biết hiện trạng quy hoạch của căn nhà. Sau khi biết căn nhà nằm hoàn toàn trong quy hoạch, ông K, bà D đã đưa ra nhiều giải pháp để giải quyết hài hòa trên tinh thần hỗ trợ, tránh gây thiệt hại cho nhau, nhưng tất cả các phương án này ông T đều không đồng ý.

Ông K và bà V xác định không có quyền lợi hay nghĩa vụ trong vụ án này, vì tiền cọc và toàn bộ các chi phí liên quan đến giao dịch là của bà Nguyễn Thị Kim D, ông bà không đóng góp gì. Ông bà xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Trần Thị Phương D là đại diện hợp pháp của bà Trương Mỹ L: Thống nhất với nội dung trình bày của nguyên đơn và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Anh Ngô Thiên Q là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trương Mỹ L: Anh là con ruột của bà Trương Mỹ L (chết ngày 29/12/2020). Anh đồng ý với ý kiến, lời trình bày của ông T và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Bà Nguyễn Thị Thu H: Vào cuối năm 2019, được biết ông Lý Thanh T có ý định bán căn nhà XC nên bà giới thiệu người môi giới là ông Nguyễn Trọng M1 cho ông T, bà có chứng kiến ông T giao cho ông M1 Văn bản số 186, ông T có nhờ bà xác nhận sự việc này, nên bà đã viết vào mặt sau của Văn bản số 186 nội dung *"Tôi tên: Nguyễn Thị Thu H có xác nhận tờ thông báo này từ anh T gởi cho anh M1"*, sau đó ký tên xác nhận. Bà không có quyền và nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Trọng M1: Ông xác nhận bà Nguyễn Thị Thu H có giới thiệu để ông và bà H cùng môi giới bán căn nhà XC. Tại thời điểm môi giới, ông là nhân viên của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Quản lý bất động sản SR, ông có báo cho công ty biết việc môi giới căn nhà.

Ông và bà H làm việc trực tiếp với đại diện bên mua là ông Nguyễn Đình Quốc K. Khi môi giới, ông không biết căn nhà nằm trong quy hoạch và cũng không biết Văn bản số 186. Ông và ông K có kiểm tra qua phần mềm điện thoại thì căn nhà không thể hiện nằm trong quy hoạch. Sau đó, ông K dẫn bà D đến xem nhà, rồi các bên ký hợp đồng đặt cọc. Các bên căn cứ vào bằng khoán để thống nhất diện tích căn nhà là 81m² chứ không tiến hành đo vẽ thực tế căn nhà. Sau này, ông T có nhờ ông viết xác nhận vào mặt sau của Văn bản số 186. Nghĩ là viết xác nhận để hợp thức hóa thủ tục nên ông đã viết nội dung xác nhận vào mặt sau văn bản này nhưng không nhớ rõ thời gian viết. Hiện ông đã nghỉ việc tại công ty nên không theo việc môi giới nêu trên. Ông xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Văn D1 là người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Quản lý bất động sản SR: Người đại diện theo pháp luật của công ty không ký hợp đồng nào với nguyên đơn, bị đơn. Công ty và anh Nguyễn Trọng M1 đã ngưng hợp tác từ 31/12/2019. Công ty hoàn toàn không liên quan gì đến giao dịch mua bán nhà này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 378/2022/DS-ST ngày 24/9/2022, Tòa án nhân dân Quận Z, Thành phố J quyết định (*tóm tắt*):

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lý Thanh T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D;Ông Lý Thanh T, bà Trương M, bà Trương Mỹ L (có ông Ngô Thiên Q là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim D số tiền cọc đã nhận là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng). Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D về việc yêu cầu ông T, bà M, bà L phải hoàn trả 200.000.000 đồng chi phí xin cấp GCNQSDĐ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm ghi nhận bà Nguyễn Thị Kim D tự nguyện chịu chi phí xin cấp GCNQSDĐ; tuyên về lãi suất chậm trả theo quy định tại Luật Thi hành án dân sự, về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 04/10/2022, ông Lý Thanh T, bà Trương M và ông Ngô Thiên Q kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 463/2023/DS-PT ngày 19/4/2023, Toà án nhân dân Thành phố J quyết định (*tóm tắt*): *Sửa Bản án sơ thẩm*.

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D về việc yêu cầu ông T, bà M, bà L phải hoàn trả 200.000.000 đồng chi phí xin cấp GCNQSDĐ; Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lý Thanh T, bà Trương M và ông Ngô Thiên Q;Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim D.

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2019; Buộc bà Nguyễn Thị Kim D và ông Nguyễn Đình Quốc K phải mất số tiền cọc là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Luật Thi hành án dân sự.

Tại Quyết định số 203/QĐ-VKS-DS ngày 23/8/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Nguồn gốc Nhà đất số XC theo Giấy phép mua nhà số 508/GP-NĐ ngày 03/12/1977 của Sở quản lý Nhà đất và Công trình công cộng, Thành phố J có diện tích 81m^2 là tài sản thuộc sở hữu của vợ chồng cụ Lý N (chết năm 1989) và cụ Trương Mỹ A (chết năm 2015). Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 1172/2017/QĐST-DS ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố J đã giải quyết vụ án: "*Tranh chấp về thừa kế*" giữa ông Lý H1 với ông Lý Thanh T đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nội dung: Nhà đất số XC là di sản thừa kế của cụ Lý N và cụ Trương Mỹ A để lại cho 04 người con là ông Lý H1, bà Trương M, bà Trương Mỹ L và ông Lý Thanh T. Cả 04 người con đồng ý cùng tự bán căn nhà nói trên để mỗi người nhận ¼ giá trị nhà tại thời điểm bán. Ông Lý H1, bà Trương M, bà Trương Mỹ L sau khi nhận ¼ giá trị nhà bán được có trách nhiệm trích mỗi người 3% trên giá trị nhà tại thời điểm bán cho ông Lý Thanh T.

[2] Trong quá trình thi hành án, tại Biên bản thỏa thuận việc thi hành án ngày 14/8/2019, bà Đỗ Thị Y (là người đại diện theo ủy quyền của ông Lý H1) và bà Trương M, bà Trương Mỹ L, ông Lý Thanh T cùng tự nguyện thỏa thuận nội dung: thống nhất Nhà đất số XC trị giá 18.000.000.000 đồng; ông T, bà M và bà L sẽ cùng thanh toán phần của ông Lý H1 được hưởng theo Quyết định công nhận số 1172/2017/QĐST-DS và cả 03 người sẽ đồng đứng tên sở hữu Nhà số XC. Ông H1, bà M, bà L và ông T sẽ tự thỏa thuận với nhau về việc trích lại mỗi người 3% trên giá trị nhà tại thời điểm bán cho ông Lý Thanh T.

[3] Tại Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 03/9/2019, bà Đỗ Thị Y và ông T, bà M, bà L đã thực hiện đúng theo Biên bản thỏa thuận việc thi hành án ngày 14/8/2019. Cơ quan Thi hành án dân sự đã ban hành Quyết định số 2147/QĐ-CTHSDS ngày 10/9/2019 giao tài sản cho người được thi hành án là bà Trương M, bà Trương Mỹ L và ông Lý Thanh T. Tại Văn bản số 10447/CTHADS ngày 10/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố J gửi các cơ quan có thẩm quyền về đất đai, đề nghị xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với Nhà số XC cho bà Trương M, bà Trương Mỹ L và ông Lý Thanh T.

[4] Tại "*Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" ngày 16/8/2019 thể hiện nội dung: bên chuyển nhượng là ông Lý Thanh T (Bên A) chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình Quốc K, bà Nguyễn Thị Kim D (Bên B) toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất đối với Nhà đất số XC (có diện tích đất 81m^2; diện tích xây dựng 81m^2). Giá chuyển nhượng là 30.600.000.000 đồng; Bên B đặt cọc cho Bên A số tiền 5.000.000.000 đồng; khi bên bán hoàn tất cả thủ tục, giấy tờ hồ sơ và ký công chứng mua bán thì bên mua sẽ chuyển 24.500.000.000 đồng; sau khi bàn giao nhà và hoàn thành mọi thủ tục chuyển nhượng, bên mua giao hết số tiền còn lại 1.100.000.000 đồng. Theo Điều 3

của Hợp đồng đặt cọc thì: "*Bên A cam kết bất động sản nêu trên thuộc sở hữu hợp pháp của Bên A. Nhà ở và thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; không bị kê biên để đảm bảo thi hành án…Bên B đã xem xét kỹ, biết rõ về mặt pháp lý và hiện trạng thực tế của nhà ở, thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất trên và đồng ý mua mà không có khiếu nại về sau*". "*Bên mua chịu trách nhiệm làm tất cả các thủ tục và chịu chi phí để ra sổ đỏ mới (từ khi nhận quyết định thi hành án cho đến khi ra sổ đỏ của bên bán…Bên bán chịu trách nhiệm giao quyết định thi hành án…*". Ngoài ra, hợp đồng còn thỏa thuận về trách nhiệm của các bên về bồi thường tiền hoặc mất cọc khi vi phạm hợp đồng; thỏa thuận về nộp phí, lệ phí.

Hợp đồng đặt cọc có bên bán là ông Lý Thanh T, bà Trương Mỹ L, bà Trương M và bên mua là bà Nguyễn Thị Kim D, ông Nguyễn Đình Quốc K và người môi giới là ông Nguyễn Trọng M1 cùng ký tên, lăn tay.

Tại các GCNQSDĐ cùng ngày 07/01/2020 của UBND Quận Z, Thành phố J đã cấp cho bà Trương M, bà Trương Mỹ L và ông Lý Thanh T thể hiện Nhà số XC có thửa đất diện tích 74,4m^2, nhà ở diện tích xây dựng 73,5m^2.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Lý Thanh T cho rằng bên bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim D, ông Nguyễn Đình Quốc K đều biết về tình trạng pháp lý cũng như về quy hoạch của Nhà số XC và vẫn đặt cọc mua nhà và cung cấp chứng cứ là các bản chụp tin nhắn trên ứng dụng zalo các ngày 03/3/2020, 18/3/2020; file ghi âm điện thoại giọng nói ngày 29/5/2020 giữa ông T với bà D. Đối với bên bị đơn trình bày mục đích mua Nhà số XC để ở và kinh doanh, khi giao dịch đặt cọc mua bán, bên bán chỉ cung cấp: Quyết định công nhận số 1172/2017/QĐST-DS ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố J, các Quyết định số 3011/QĐ-CTHSDS ngày 17/9/2018 về thi hành án theo đơn yêu cầu, Quyết định số 2147/QĐ-CTHSDS ngày 10/9/2019 giao tài sản cho người được thi hành án của Cơ quan Thi hành án. Trong thời gian xin cấp Giấy chứng nhận, bà D yêu cầu bên bán cung cấp thông tin quy hoạch làm thủ tục xin giấy phép xây dựng thì ông T mới cung cấp cho bà Văn bản số 428/QLĐT-QHXD ngày 23/12/2019 của Phòng quản lý đô thị Quận Z, Thành phố J gửi ông Lý Thanh T về việc cung cấp thông tin quy hoạch đối với Nhà số XC thể hiện: Căn nhà nằm hoàn toàn trên hẻm quy hoạch 64m-8.1m; Căn cứ Quyết định 26/2017/QĐ-UBND ngày 20/6/2017 của UBND Thành phố quy định về việc cấp giấy phép xây dựng, căn nhà trên được cấp phép xây dựng quy mô tối đa không quá 03 tầng. Bà D khi biết thông tin quy hoạch đề nghị thỏa thuận, đàm phán lại hợp đồng để điều chỉnh mức giá phù hợp GCNQSDĐ đã được cấp và yêu cầu ông T khiếu nại Văn bản số 428/QLĐT-QHXD nhưng ông T không thực hiện. Đối với Văn bản số 186/XN-QLĐT ngày 08/6/2015 của Phòng quản lý đô thị Quận Z, Thành phố J về việc xác nhận quy hoạch bà D mới biết khi Tòa án tiến hành hòa giải.

[6] Về chủ thể ký hợp đồng đặt cọc, đối tượng của hợp đồng đặt cọc và việc cung cấp thông tin quy hoạch giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng Nhà số XC, thấy rằng:

[6.1] Tại Văn bản số 186/XN-QLĐT ngày 08/6/2015 của Phòng quản lý đô thị Quận Z gửi ông Lý Thanh T về việc xác nhận quy hoạch đối với Nhà số XC thể hiện: Lộ giới quy hoạch đường XC 20m; Nhà nằm trên hẻm quy hoạch 6m40-8m10; Căn nhà trên được cấp

phép xây dựng có thời hạn quy mô 05 tầng theo QCVN 03:2012/BXD. Chiều cao tối đa toàn công trình không quá 15,6m.

[6.2] Tại Văn bản số 46/CCQH-QLĐT ngày 17/8/2018 của Phòng quản lý đô thị Quận Z cấp "*Chứng chỉ quy hoạch*" cho bà Đỗ Thị Y (là người đại diện theo ủy quyền của ông Lý H1) về việc quy hoạch đối với Nhà số XC thể hiện: Nhà nằm hoàn toàn trên hẻm quy hoạch 6m40-8m10; Căn nhà trên được cấp phép xây dựng có thời hạn quy mô 03 tầng theo QCVN 03:2012/BXD; Chiều cao tối đa toàn công trình 12m.

[6.3] Tại thời điểm thỏa thuận và giao dịch đặt cọc ngày 16/8/2019, người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Kim D, ông Nguyễn Đình Quốc K thừa nhận có nhận các Văn bản do bên chuyển nhượng giao cho như mục [5] đã nêu nhưng không biết và không nhận các văn bản về quy hoạch; Hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2019 mặc dù phần bên chuyển nhượng chỉ ghi đứng tên ông Lý Thanh T, nhưng có đầy đủ chữ ký và lăn tay của các đồng sở hữu Nhà số XC là ông T, bà M và bà L nên các chủ thể đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc là đúng pháp luật. Hợp đồng đặt cọc này thể hiện "*Bên B đã xem xét kỹ, biết rõ về mặt pháp lý và hiện trạng thực tế của nhà ở, thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này*" nên đối tượng của hợp đồng là Nhà số XC đã được bên mua biết rõ và đặt cọc để nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, thực tế GCNQSDĐ cùng ngày 07/01/2020 đã cấp cho bà Trương M, bà Trương Mỹ L và ông Lý Thanh T thể hiện Nhà số XC thửa đất chỉ còn diện tích 74,4m^2, nhà ở diện tích xây dựng 73,5m^2, so với thỏa thuận diện tích nhà ở và đất trong Hợp đồng đặt cọc nhỏ hơn.

[6.4] Các đương sự đều thừa nhận khi thỏa thuận và đặt cọc ngày 16/8/2019 có sự tham gia của người môi giới là ông Nguyễn Trọng M1 và bà Nguyễn Thị Thu H. Ông M1 trình bày thời điểm môi giới, ông không được biết căn nhà nằm trong quy hoạch; ông Nguyễn Đình Quốc K có kiểm tra thông tin quy hoạch trên phần mềm điện thoại nhưng không thể hiện. Đối với Văn bản số 186/XN-QLĐT ngày 08/6/2015 của Phòng quản lý đô thị Quận Z xác nhận thông tin quy hoạch thì sau này (ông M1 không nhớ rõ thời gian), phía ông Lý Thanh T có nhờ ông xác nhận và ký tên phía sau Văn bản 186 nội dung: "*Ngày 10/8/2019, tôi tên Nguyễn Trọng M1 đại diện Công ty Saigon Centre Real có nhận từ anh Lý Thanh T tờ sát nhận này và mang về công ty để môi giới ngôi nhà số XC*", do nghĩ là hợp thức hóa thủ tục nên ông M1 có viết và ký tên sau văn bản này. Bà Nguyễn Thị Thu H trình bày khoảng một thời gian sau, ông T đưa giấy tờ Văn bản 186 nhờ ký xác nhận, thấy ông M1 đã ký nhận nên bà ký luôn với nội dung: "*Tôi tên Nguyễn Thị Thu H có xác nhận tờ thông báo này từ anh T gửi cho anh M1*".

[6.5] Căn cứ vào lời trình bày của bên bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim D, ông Nguyễn Đình Quốc K phù hợp lời trình bày của người môi giới là ông Nguyễn Trọng M1, bà Nguyễn Thị Thu H có cơ sở xác định tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng và đặt cọc mua Nhà số XC, bên chuyển nhượng nhà là ông Lý Thanh T, bà Trương M, bà Trương Mỹ L mặc dù đã có những Văn bản của Phòng quản lý đô thị Quận Z về việc nhà đất bị quy hoạch nhưng che giấu, không cung cấp thông tin quy hoạch cho bên nhận chuyển nhượng.

[7] Quá trình giải quyết vụ án, bên nguyên đơn cung cấp chứng cứ là các bản chụp tin nhắn trên ứng dụng zalo các ngày 03/3/2020, 18/3/2020; file ghi âm điện thoại giọng nói ngày 29/5/2020 giữa ông T với bà D cho rằng bà D biết rõ nhà nằm trong quy hoạch nhưng vẫn mua. Tuy nhiên, nội dung tin nhắn và nội dung ghi âm không rõ ràng, không có nội

dung nào thể hiện bà D biết rõ việc nhà bị nằm trong quy hoạch và diện tích nhà, đất nhỏ hơn so với Hợp đồng đặt cọc các bên đã thỏa thuận vẫn đồng ý mua. Bà D cũng không thừa nhận việc giao dịch qua Zalo, điện thoại di động để làm cơ sở thay đổi thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc.

Theo Hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất đều có diện tích 81m^2 (thể hiện qua Bằng khoán điền thổ, Tờ lược giải của chế độ cũ). Bên bán cũng cam kết bất động sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên bán nên các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 30.600.000.000 đồng. Tuy nhiên, thực tế nhà đất sau khi được cấp GCNQSDĐ đều nhỏ hơn so với Hợp đồng các bên đã thỏa thuận ban đầu.

Mặt khác, Hợp đồng đặt cọc bên mua gồm 02 người tham gia là bà D và ông Nguyễn Đình Quốc K. Ông K không có văn bản nào ủy quyền cho bà D nên việc bà D (nếu có) thỏa thuận mới với bên bán đều không hợp lệ.

[8] Điều 387 Bộ luật Dân sự năm 2015 về thông tin trong giao kết hợp đồng quy định: "*1. Trường hợp một bên có thông tin ảnh hưởng đến việc chấp nhận giao kết hợp đồng của bên kia thì phải thông báo cho bên kia biết.*

2. Trường hợp một bên nhận được thông tin bí mật của bên kia trong quá trình giao kết hợp đồng thì có trách nhiệm bảo mật thông tin và không được sử dụng thông tin đó cho mục đích riêng của mình hoặc cho mục đích trái pháp luật khác.

3. Bên vi phạm quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.".

[9] Xét thấy bên nguyên đơn là bên chuyển nhượng nhà đất đã che giấu thông tin quy hoạch khi giao kết đặt cọc, làm cho bên nhận chuyển nhượng nhầm lẫn về thông tin pháp lý đối với tài sản sẽ mua nên bên bán có lỗi; thỏa thuận ban đầu trong Hợp đồng đặt cọc về diện tích nhà đất không đúng thực tế khi được cấp GCNQSDĐ vào thời điểm 07/01/2020 nên đối tượng của hợp đồng bên mua hướng tới không đúng theo thỏa thuận. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa các bên đương sự là vô hiệu, bên bán phải hoàn trả cho bên mua số tiền đã đặt cọc là 5.000.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên đều hiểu rõ tình trạng pháp lý của Nhà số XC; việc nhà đất bị giảm do yếu tố khách quan bên bán không có lỗi; bên mua đã thể hiện ý chí qua Zalo và qua điện thoại được ghi âm, bị đơn có lỗi do thể hiện ý chí không tiếp tục mua nhà…nên bị đơn phải mất tiền cọc là không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337 và khoản 2 Điều 343, Điều 344 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 203/QĐ-VKS-DS ngày 23/8/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 463/2023/DS-PT ngày 19/4/2023 của Toà án nhân dân Thành phố J; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 378/2022/DS-ST ngày 24/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận Z, Thành phố J xét xử vụ án "Tranh chấp hợp đồng

đặt cọc" giữa nguyên đơn ông Lý Thanh T với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D, ông Nguyễn Đình Quốc K cùng những người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Trương M, bà Trương Mỹ L (có anh Ngô Thiên Q là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng), bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Trọng M1 và Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Quản lý Bất động sản SR.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:
- Đ/c Chánh án;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- Vụ PC&QLKH;
- TAND TP.HCM;
- TAND Quận Z;
- Chi cục THADS Quận Z;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng GĐKT II, HS; THS (THB).

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Đức Xuân